

condition 6, from the purview of special condition 16. They then went on to hold that as property tax was an outgoing and as that was expressly dealt with by general condition 6, that provision applied and not special condition 16. It seemed to me that that was primarily how the two provisions were reconciled by the Privy Council though it also referred to a certain illogical consequence if the two provisions were not so reconciled. Their Lordships did not have to consider the meaning of the phrase 'shall be complied with and discharged by and at the expense of the purchaser' in special condition 16.

A comparison of our present special condition 23 with special condition 16 in *Kaolim's* case<sup>1</sup> showed that though the two provisions were substantially similar there was a very significant difference. This was the addition of the phrase 'including notices for payment of property tax'. In my judgment, the inclusion of these words in special condition 23 distinguished the present case from *Kaolim*.<sup>1</sup> As pointed out above, their Lordships in *Kaolim*<sup>1</sup> went on the premise that as special condition 16 there was a general provision and as general condition 6 distinctly dealt with 'outgoings', which expression as a matter of general interpretation would include property tax, the two provisions could be reconciled on the basis that special condition 16 did not apply to the incident of property tax which was specifically dealt with in another part of the contract. But with the addition of that phrase in special condition 23 in the present case, I must confess that I found great difficulty in effecting any reconciliation between special condition 23 and general conditions 6 and 7 in so far as property tax was concerned. Indeed, applying the primary reasoning in *Kaolim*<sup>1</sup> to its logical conclusion, this court must, as a matter of construction, find that there was a clear inconsistency between special condition 23 and general conditions 6 and 7. It followed, applying special condition 25, that special condition 23 must prevail.

In the result, I declared that the outstanding property tax in respect of the period prior to the date of completion would have to be borne by the defendants. Costs were fixed at \$6,000 and payable by the defendants to the plaintiffs.

*Order accordingly.*

Solicitors: *Allen & Gledhill, Khattar Wong & Partners.*

Reported by *Terence Tan Bian Chye*

## A MALAYSIAN REPORTS

### Eu Finance Bhd lwn Sim Sen Organization Bhd

B MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN  
PERMULAAN NO F1015/85  
ABDUL RAZAK H  
5 APRIL 1990

*Undang-Undang Tanah — Jualan lelong — Harga rizab — Penilaian — Penggadai ingkar menyelesaikan pinjaman — Permohonan oleh pemegang gadaian untuk perintah jualan — Harga rizab ditetapkan oleh pendaftar — Penilaian oleh penggadai lebih tinggi — Pendaftar enggan menggunakan penilaian yang lebih tinggi — Asas pendaftar dalam penilaiannya — Samada jualan lelong mesti diketepikan*

Ini adalah permohonan oleh defendan untuk jualan lelong tanahnya, lot 4822, geran no 12832, mukim Batu, oleh plaintiff diketepikan dan pembeli tanah tersebut dijadikan suatu defendan serta disekat oleh injunksi daripada membeli tanah tersebut dan juga suatu harga rizab baru ditetapkan mengikut s 257(1)(d), Kanun Tanah Negara 1965. Defendan berhutang sebanyak \$767,143 kepada plaintiff dan telah menggadai tanah tersebut kepada plaintiff sebagai cagaran. Oleh kerana defendan gagal membayar hutang tersebut, plaintiff telah memperolehi suatu perintah jualan. Nampaknya tidak ada notis yang diserahkan kepada pihak tuan tanah di bawah s 258 Kanun Tanah Negara 1965. Pihak pendaftar telah menetapkan harga rizab sebanyak \$800,000 di bawah s 257. Permohonan defendan untuk menukarkan harga \$800,000 itu kepada \$1,500,000 berasaskan laporan penilaiannya, ditolak oleh penolong kanan pendaftar. Soalan untuk diputuskan ialah atas asas apakah pendaftar menetapkan harga sebanyak \$800,000 itu. Plaintiff mengasaskannya kepada laporan penilaiannya. Tetapi laporan itu bukan satu laporan yang formal dan ia tidak menyebut asas dengan mana nilai itu dicapai.

**Diputuskan**, membenarkan permohonan defendan:

(1) Penilaian yang dibuat yang tidak menunjukkan bagaimana harga itu telah dicapai adalah tidak teratur dan boleh mengelirukan. Sekurang-kurangnya ia patut menyatakan bahawa harga itu adalah hasil dari perbandingan jualan-jualan yang telah lalu. Tanpa bukti-bukti itu maka sehabis-habisnya harga yang dikemukakan itu adalah satu andaian yang tidak berasas sahaja. Seksyen 257 itu menyatakan pihak penolong kanan pendaftar hendaklah menetapkan anggaran nilai pasaran (estimated market value) bagi menentukan harga yang akan dilelong setelah perintah mahkamah melelong itu dibuat. Perkataan 'anggaran' itu tidak memberi makna jika harga yang dianggarkan itu tidak mempunyai asas nilainya (basis of valuation).

(2) Perkataan 'nilai pasaran' itu sering dibangkitkan di dalam kes-kes pengambilan tanah di mana ia disebut sebagai harga yang diterima dengan suka hati (willing) oleh seseorang penjual dan pembeli di pasaran terbuka. Apabila menetapkan anggaran nilai pasaran (estimated market value), penolong kanan pendaftar perlulah mengambil kira bukan sahaja pendapat pihak yang mendapat perintah mahkamah supaya tanah itu dilelong atau dijual, tetapi juga pihak tuan tanah yang terba-bit.

[Nota Penyunting: Pihak plaintiff telah membuat rayuan kepada Mahkamah Agung menerusi Rayuan Sipil No 03-47-90.]

[This is an application by the defendant for the auction sale of its land, lot no 4822 grant 12832, mukim Batu, by the plaintiff to be set aside, that the purchaser be made a defendant and be restrained by an injunction from purchasing the said land and that a new reserve price be fixed in accordance with s 257(1)(d) of the National Land Code 1965. The defendant owed the plaintiff \$767,143 and had charged the said land to the plaintiff. On default by the defendant, the plaintiff obtained an order of sale. It appeared that no notice was served on the proprietor under s 258 of the National Land Code 1965. The senior assistant registrar fixed the reserve price under s 257 of the National Land Code 1965 at \$800,000. He rejected the defendant's application to revise the reserve price of \$800,000 to \$1,500,000, based on its valuation report. The question for decision is the basis on which the registrar had fixed the reserve price of \$800,000 which the plaintiff based on its valuation report. But the report was not a formal one and had failed to mention the basis on which the value was arrived at.]

**Held**, allowing the defendant's application:

(1) A valuation made without showing how the value was arrived at is not proper and can be misleading. At least it should state that the value was the result of comparison with past sales. Without that evidence, the price fixed was merely a supposition without any basis. Section 257 of the Code requires the registrar to fix an estimated market value for the auction after the order of sale was made. The word 'estimated' will not be meaningful if the estimation does not have a basis of valuation.

(2) The expression 'market value' often arises in land acquisition cases where it is described as a value received willingly by a seller from a buyer in the open market. In fixing the estimated market value, the senior assistant registrar must consider not only the views of the party who has obtained the court order of sale but also those of the proprietor concerned.]

#### Undang-undang rujukan

Kanun Tanah Negara 1965 ss 257(1)(d), 258

*Wong Kim Fatt (Christina Chia (Ms) dengannya)* bagi pihak pemohon/defendan.

*MF Goh (Ms)* bagi pihak responden/plaintif.

*Pushpa Menon (Ms)* bagi pihak pembeli.

*Cur Adv Vult*

**Abdul Razak H:** Pihak pemohon/defendan iaitu Syarikat Sim Sen Organisation Sdn Bhd memohon supaya jualan lelong yang dilakukan oleh pihak responden/plaintif iaitu Syarikat Eu Finance Bhd terhadap tanahnya, geran no 12832 lot 4822 Mukim Batu, itu diketepikan. Pihak pemohon memohon supaya pihak yang membeli tanah itu, Khoo Eng Choo, dijadikan satu pihak defendan dan dilarang daripada membeli tanah tersebut. Ia juga memohon supaya suatu harga yang baru ditetapkan sebagai harga pasaran mengikut s 257(1)(d) Kanun Tanah Negara 1965.

Di dalam hal ini, pihak defendan telah berhutang kepada pihak plaintif sebanyak \$767,143 dan telah mencagarkan sekeping tanah, lot no 4822 Mukim Batu, bagi maksud itu. Defendan telah gagal membayar balik hutang itu. Oleh itu suatu permohonan telah dikemukakan di hadapan Lim Beng Choon H supaya tanah tersebut dijual,

A melalui suatu perjanjian antara pihak plaintif dengan pihak yang ketiga. Permohonan itu telah ditangguhkan kerana suatu usaha menyelesaikan perkara itu di luar mahkamah telah diadakan, iaitu tanah itu dimajukan dengan sebuah syarikat di Taiwan dengan mendirikan beberapa apartment di mana diharapkan hasilnya itu, akan dapat membayar balik hutang tersebut, tetapi cadangan itu telah gagal kerana tidak mendapat persetujuan plaintif. Plaintif kemudiannya telah membuat permohonan melelong tanah tersebut.

Tetapi, di dalam hal ini nampaknya tidak ada notis yang diserahkan kepada pihak tuan tanah di bawah s 258 Kanun Tanah Negara 1965. Bagaimanapun, setelah perintah mahkamah menjual itu diperolehi, suatu penilaian telah dibuat oleh pihak pendaftar di bawah s 257, dan harga rizab sebanyak \$800,000 telah ditetapkan. Ekoran dari itu, pihak defendan telah membuat suatu penilaian yang menunjukkan harga sebanyak \$1,500,000. Lapurannya telah dilampirkan (TKC 15). Oleh yang demikian, pihak defendan telah memohon di hadapan penolong kanan pendaftar supaya harga sebanyak \$800,000 itu dipinda kepada \$1,500,000 tetapi permohonan itu telah ditolak. Perkara yang di hadapan saya adalah hasil dari penolakan itu.

E Soal yang berbangkit ialah, atas dasar apakah penetapan harga sebanyak \$800,000 itu dibuat. Plaintif mengasaskannya kepada lapuran penilaiannya (TKC 11). Tetapi, ada beberapa perkara yang harus dipertikaikan. Pertama, lapuran itu mengakui ia bukan satu lapuran yang formal, iaitu tidak boleh diketengahkan untuk dijadikan asas. Kedua, ia sedikit pun tidak menyebut atas dasar apakah harga itu ditetapkan. Bahkan, ia merujuk kembali kepada dua lapuran yang bersabit dengan tanah yang sama, di mana ditegaskan oleh penajanya sendiri bahawa lapuran yang semacam itu, yang disebut sebagai nilai atas meja (desk valuation) kerana dibuat di meja sahaja tanpa melihat keadaan tanah, harga-harga pasaran dan sebagainya, adalah tidak wajar (prudent).

Pada pendapat saya, penilaian yang dibuat yang tidak menunjukkan bagaimana harga itu telah dicapai, adalah tidak teratur dan boleh mengelirukan. Sekurang-kurangnya ia patut menyatakan bahawa harga itu adalah hasil dari perbandingan jualan-jualan yang telah lalu. Tanpa bukti-bukti itu maka sehabis-habisnya harga yang dikemukakan itu adalah satu andaian yang tidak berasas sahaja. Seksyen 257 itu menyatakan pihak penolong kanan pendaftar hendaklah menetapkan anggaran nilai pasaran (estimated market value) bagi menentukan harga yang akan dilelong setelah perintah mahkamah melelong itu dibuat. Pada hemat saya, perkataan 'anggaran' itu tidak memberi makna jika harga yang dianggarkan itu tidak mempunyai asas nilainya (basis of valuation), sekalipun penilaian itu dikatakan dibuat oleh pakar penilai kerana kita telah pernah melihat mereka tidak dapat memper-

tahankan harga yang dinilai. Bahkan, sepertimana yang saya katakan, pihak pakar penilai plaintif sendiri meragui cara mencapai harga pasaran yang dibuat 'di atas meja sahaja' itu yang mana telah dilakukan di sini.

Di dalam hal ini, kita lihat s 257 Kanun Tanah Negara 1965 itu tidak menyatakan apakah yang dikatakan 'anggaran nilai pasaran' di dalam sesuatu keadaan. Ini agak menyulitkan lagi kerana diperhatikan seksyen itu agak sunyi atas makna nilai pasaran itu sendiri yang perlu ditentukan terlebih dahulu sebelum anggarannya itu ditentukan. Tanpa definisi itu, maknanya di tempat lain seharusnya boleh diambil kira. Perkataan 'nilai pasaran' itu sering dibangkitkan di dalam kes-kes pengambilan tanah di mana ia disebut sebagai harga yang diterima dengan suka hati (willing) oleh seseorang penjual dan pembeli di pasaran terbuka. Di dalam ertikata itu tidak semestinya harga yang didapati termahal sekali di sekitar tanah yang terbabit itu menggambarkan harga pasaran di tempat itu, atas sebab-sebab yang tidak perlu dibentangkan di sini, sungguhpun bagi menentukan anggaran harganya sahaja harga itulah yang terselamat sekali diambil kira kerana biasanya itulah harga yang tepat sekali. Kalau harga itu tidak betul, pihak umum yang ingin membelinya boleh menilai dan menguji harga itu sendiri dan menolaknya apabila pelelongan itu diadakan nanti. Ini bermakna bagi menentukan anggaran harganya itu sahaja perlulah diambil kira satu harga sahaja, sekurang-kurangnya, asalkan ia yang tinggi sekali, di sekitar tanah yang terbabit. Harus juga ditegaskan di sini bahawa bagi menentukan harga anggaran itu, perlulah penolong kanan pendaftar mengambil kira, bukan sahaja pendapat pihak yang mendapat perintah mahkamah supaya tanah itu dilelong atau dijual, tetapi juga pihak tuan tanah yang terbabit. Oleh itu, saya memutuskan bahawa permohonan ini dibenarkan dengan bayaran kos.

*Permohonan dibenarkan.*

Solicitors: *KC Yap, Kamaludin & Partners; Christina Chia & Partners; Adnan Sundra & Low.*

Dilapurkan oleh *Zarinah Marican*

## A Leong Ying Ming v Public Prosecutor

HIGH COURT (KUANTAN) — CRIMINAL APPLICATION  
NO 44-1-90  
LAMIN J  
2 APRIL 1990

B *Criminal Procedure — Bail — Whether offence under s 39A(2) of Dangerous Drugs Act 1952 is bailable — Dangerous Drugs Act 1952, ss 39A & 41B*

The accused was charged with an offence under s 39A(2) of the Dangerous Drugs Act 1952. Bail was denied by the sessions court on the ground that the offence was unbailable. No certificate was presented by the public prosecutor to the effect that it was not in the public interest to grant the accused bail. The accused applied to the High Court.

Held, allowing the accused's application:

(1) An offence under s 39A carried a minimum penalty of five years' imprisonment and therefore did not come under s 41B(1)(b) of the Dangerous Drugs Act 1952 which contemplated an offence which carried a penalty of more than five years' imprisonment.

(2) The accused was therefore granted bail of \$10,000 in two sureties.

[Editorial Note: The Public Prosecutor has appealed to the Supreme Court vide Civil Appeal No 05-89-90.]

Cases referred to

1 *Yap Sui Kim v PP* [1989] 1 MLJ 44 (not folld)

Legislation referred to

Dangerous Drugs Act 1952 ss 39A, 41B

F *Tan Hock Chuan* for the accused.

*Allaudeen bin Ismail* (Deputy Public Prosecutor) for the Public Prosecutor.

*Cur Adv Vult*

Lamin J: This is an application for bail by a person charged with the offence under s 39A(2) of the Dangerous Drugs Act 1952 (Act 234) and the charge reads:

Bahawa kamu pada 14 September 1989 jam lebih kurang pukul 10.30 malam, di dalam sebuah bilik di kedai no 86 Jalan Ah Peng, Bentong, dalam Daerah Bentong, dalam Negeri Pahang Darulmakmur, seorang yang tidak diberi kuasa di bawah seksyen 4 dan 5 atau mana-mana juga undang-undang yang dibuat di bawah seksyen 7 Akta Dadah Berbahaya telah didapati dalam kawalan kamu 106 kartus ganja seberat 50.84g, oleh itu kamu telah melakukan satu kesalahan di bawah seksyen 6 dan boleh dihukum di bawah seksyen 39A(2)(f) Akta Dadah Berbahaya No 30/52 (semakan 1980) Akta 234.

Bail was applied for before the sessions court judge at Bentong but was refused on the ground that it was an unbailable offence under the Dangerous Drugs Act 1952. A person found guilty for an offence under s 39A(2) of the Dangerous Drugs Act 1952 'shall ... be punished with imprisonment for life or for a term which shall not be less than five years, and shall also be punished with whipping of not less than ten strokes'. Learned counsel for the